INMOBILIARIA KALISI S. A.

Estados Financieros separados al

31 de diciembre del 2.018 y 2.017

con el Informe de los Auditores Independientes

INMOBILIARIA KALISI S. A.

Estados Financieros separados al

31 de diciembre del 2.018 y 2.017

con el Informe de los Auditores Independientes

Índice del contenido:

Informe de los Auditores Independientes

Estado Separado de Situación Financiera

Estado Separado de Resultados Integrales

Estado Separado de Cambios en el Patrimonio

Estado Separado de Flujos de Efectivo

Notas a los Estados Financieros Separados

Abreviaturas:

USD:	Dólar estadounidense
NIA:	Normas Internacionales de Auditoría
NIIF:	Normas Internacionales de Información Financiera
RUC:	Registro Único de Contribuyentes
SRI:	Servicio de Rentas Internas

Informe de los auditores independientes

A los Accionistas de:
Inmobiliaria Kalisi S. A.

Opinión del auditor

Hemos auditado los estados financieros separados adjuntos de **Inmobiliaria Kalisi S. A.**, los que incluyen el Estado Separado de Situación Financiera al 31 de diciembre del 2.018 y 2.017; y, los correspondientes Estados Separados de Resultados Integrales, Estado Separado de Evolución del Patrimonio y Flujos de Efectivo Separado, por los años que terminaron en esas fechas; y, un resumen de las políticas contables significativas y otras notas explicativas.

En nuestra opinión, los referidos estados financieros separados presentan razonablemente en todos los aspectos importantes, la situación financiera de **Inmobiliaria Kalisi S. A.**, al 31 de diciembre del 2.018 y 2.017, el resultado de sus operaciones, evolución de patrimonio y flujos de efectivo, por los años terminados en esas fechas, de conformidad con Normas Internacionales de Información Financiera y disposiciones específicas establecidas por la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros.

Fundamentos de la opinión

Nuestra auditoría fue efectuada de conformidad con Normas Internacionales de Auditoría – NIA y las disposiciones emitidas por la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros. Nuestras responsabilidades de acuerdo a dichas normas se describen más adelante en la sección "Responsabilidades del auditor en relación con la auditoría de los estados financieros".

Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido es suficiente y adecuada para proporcionar una base razonable para nuestra opinión.

Independencia

Somos independientes de **Inmobiliaria Kalisi S. A.**, de conformidad con disposiciones del Código de Ética para Contadores Públicos, emitidos por el Consejo de Normas Internacionales de Ética para Contadores, y hemos cumplido con nuestras responsabilidades éticas, de acuerdo con estos requisitos.

Responsabilidad de la Administración de la Compañía por los Estados Financieros.

La Administración de **Inmobiliaria Kalisi S. A.**, es responsable por la preparación y presentación razonable de estos estados financieros separados adjuntos, de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera – NIIF, y disposiciones específicas establecidas por la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros, y del control

interno que la Administración considere necesario para permitir la preparación de estados financieros que estén libres de distorsiones significativas, debido a fraude o error.

En la preparación de los estados financieros separados adjuntos, la Administración es responsable de evaluar la capacidad de la Compañía, para continuar como empresa en marcha; revelando, según corresponda, los asuntos relacionados con empresa en marcha; y, utilizando el principio contable de empresa en marcha, a menos que la Administración tenga la intención de liquidar la Compañía o de cesar sus operaciones, o bien no exista otra alternativa más realista para evitar el cierre de sus operaciones.

Los encargados de la Administración de la entidad, son los responsables de supervisar el proceso de información financiera de la Compañía.

Responsabilidades de los Auditores en relación con la auditoría de los estados financieros separados.

Los objetivos de nuestra auditoría, son obtener una seguridad razonable de si los estados financieros separados en su conjunto están libres de errores materiales, debido a fraude o error, y emitir un informe de auditoría que incluya nuestra opinión. La seguridad razonable es un alto grado de seguridad, pero no garantiza que una auditoría realizada de conformidad a las Normas Internacionales de Auditoría, siempre detecte un error material cuando existe. Los errores materiales pueden surgir de fraude o error y se consideran materiales si, individualmente o en conjunto, podrían influir razonablemente en las decisiones económicas que los usuarios, toman basándose en los estados financieros separados.

Como parte de una auditoría realizada de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría, aplicamos nuestro juicio profesional y mantenemos una actitud de escepticismo profesional durante toda nuestra auditoría. También como parte de nuestra auditoría:

- Identificamos y evaluamos los riesgos de error material en los estados financieros separados, ya sea por fraude o error, diseñamos y aplicamos procedimientos de auditoría para responder a dichos riesgos y obtenemos evidencia de auditoría suficiente y adecuada para proporcionar una base para nuestra opinión. El riesgo de no detectar un error material, debido a un fraude es más elevado que en el caso de una incorrección material debido a error, ya que el fraude puede implicar colusión, falsificación, omisiones deliberadas, manifestaciones intencionadamente erróneas o la vulneración del control interno.

- Obtenemos conocimiento del control interno relevante para la auditoría con el fin de diseñar procedimientos de auditoría que sean adecuados en función de las circunstancias y no con la finalidad de expresar una opinión sobre la eficiencia de control interno de la Compañía.

- Evaluamos si las políticas contables aplicadas son apropiadas y que las estimaciones contables sean razonables, así como las respectivas divulgaciones efectuadas por la Administración.

- Concluimos sobre lo adecuado de la utilización, por parte de la Administración, del principio contable de empresa en marcha, y determinamos sobre la base de la evidencia de auditoría obtenida, si existe o no una incertidumbre material relacionada con hechos o condiciones que puedan generar dudas significativas sobre la capacidad de la Compañía, para continuar como empresa en marcha. Si concluimos que existe una incertidumbre material, se requiere que llamemos la atención a nuestro informe de auditoría sobre la correspondiente información revelada en los estados financieros separados o, si dichas revelaciones no son adecuadas, que expresemos una opinión modificada. Nuestras conclusiones se basan en la evidencia de auditoría obtenida hasta la fecha de nuestro informe de auditoría. Sin embargo, hechos o condiciones futuros pueden ser causa de que la Compañía deje de ser una empresa en marcha.

- Evaluamos la presentación global, la estructura y el contenido de los estados financieros separados, incluida la información revelada, y si los estados financieros representan las transacciones y hechos subyacentes de un modo que logran su presentación razonable.

Comunicamos a los responsables de la Administración de la Compañía en relación con otras cuestiones, el alcance y el momento de realización de la auditoría planificada y los hallazgos significativos de la auditoría, así como cualquier deficiencia significativa del control interno que identificamos en el transcurso de la auditoría.

También proporcionamos a los responsables de la Administración, una declaración que hemos cumplido con los requerimientos de ética aplicables en relación con la independencia y comunicado con ellos, acerca de todas las revelaciones y demás cuestiones de las que se puede esperar razonablemente que puedan afectar a nuestra independencia y, en su caso, las correspondientes salvaguardas.

Otros asuntos

El informe de los auditores independientes sobre el cumplimiento de las obligaciones tributarias, requerido en las respectivas normas legales vigentes se emitirá por separado, conjuntamente con los anexos que serán elaborados y conciliados por la Compañía.

Quito – Ecuador

Intercauser Cía. Ltda.

Ing. Fernando Valenzuela B.
Socio - Gerente

Registro Nacional de Firmas Auditoras
SC – RNAE – 343

Quito, 25 abril de 2.019

INMOBILIARIA KALISI S. A.
ESTADO SEPARADO DE POSICIÓN FINANCIERA
AL 31 DE DICIEMBRE 2.018, CON CIFRAS COMPARATIVAS DEL 2.017
(EXPRESADO EN CIFRAS COMPLETAS EN DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA)

ACTIVOS

ACTIVO CORRIENTE:	NOTAS	Año 2.018	Año 2.017
Cuentas por cobrar relacionadas	3.9	537	-
Servicios y pagos anticipados	3.2	-	30,598
Total activos corrientes		537	30,598
ACTIVO NO CORRIENTE:			
Propiedades de inversión	3.3	619,840	964,958
Otros activos no corrientes	3.4	799	799
Activos por impuestos diferidos	3.8	30,175	-
Total activos no corrientes		650,814	965,757
Total		651,351	996,356

PASIVOS Y PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS

PASIVOS CORRIENTES:	NOTAS	Año 2.018	Año 2.017
Cuentas por pagar no relacionadas	3.5	24,868	31,626
Pasivos por impuestos corrientes	3.6	8,797	6,115
Total pasivos corrientes		33,665	37,741
PASIVOS NO CORRIENTE:			
Cuentas por pagar relacionadas	3.7	275,404	574,808
Pasivo por impuestos diferidos	3.8	-	51,990
Total pasivo no corriente		275,404	626,798
PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS:	3.10		
Capital social		800	800
Resultados Acumulados		331,017	106,749
Resultado del ejercicio		10,465	224,268
Total patrimonio		342,282	331,817
Total		651,351	996,356

Las notas que se adjuntan forman parte integrante de los estados financieros.

Sra. Ana Carolina Cordovez
Gerente General
INMOBILIRIA KALISI S. A.

CPA. Ing. Hernán Sánchez
Contador

INMOBILIARIA KALISI S. A.

ESTADO SEPARADO DE INGRESOS INTEGRALES

DEL 1 DE ENERO AL 31 DE DICIEMBRE 2.018, CON CIFRAS COMPARATIVAS DEL 2.017

(EXPRESADO EN CIFRAS COMPLETAS EN DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA)

	NOTAS	Año 2.018	Año 2.017
INGRESOS			
Arrendamientos		48,000	48,000
Ingresos por dividendos	3.4	318,037	232,401
UTILIDAD BRUTA		**366,037**	**280,401**
Otros ingresos		-	45
GASTOS DE OPERACIÓN:			
Gastos de administración	3.11	(70,531)	(13,695)
Gastos financieros	3.7	(22,088)	(35,567)
PARTICIPACIÓN EN LOS RESULTADOS DE LAS ASOCIADAS		**(345,118)**	-
UTILIDAD ANTES DE DEDUCCIONES LEGALES		**(71,700)**	**231,184**
Impuesto a la renta	3.8	82,165	(6,916)
UTILIDAD NETA DEL EJERCICIO		**10,465**	**224,268**

Las notas que se adjuntan forman parte integrante de los estados financieros.

Sra. Ana Carolina Cordovez
Gerente General
INMOBILIRIA KALISI S. A.

CPA. Ing. Hernán Sánchez
Contador

INMOBILIARIA KALISI S. A.

ESTADO (NO CONSOLIDADO) DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS

POR LOS EJERCICIOS ANUALES TERMINADOS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2.018 Y 2.017

(EXPRESADO EN CIFRAS COMPLETAS EN DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA)

	CAPITAL SOCIAL (Nota 3.10)	GANANCIAS ACUMULADAS	UTILIDAD DEL EJERCICIO	TOTAL
Saldo inicial al 31 de diciembre del 2.016	**800**	**33,493**	**73,256**	**107,549**
Transferencia de resultados		73,256	(73,256)	-
Resultado ejercicio			224,268	**224,268**
Saldo inicial al 31 de diciembre del 2.017	**800**	**106,749**	**224,268**	**331,817**
Transferencia de resultados		224,268	(224,268)	-
Resultado ejercicio			10,465	**10,465**
Saldo final al 31 de diciembre del 2.018	**800**	**331,017**	**10,465**	**342,282**

Las notas que se adjuntan forman parte integrante de los estados financieros.

Sra. Ana Carolina Cordovez
Gerente General
INMOBILIRIA KALISI S. A.

CPA. Ing. Hernán Sánchez
Contador

INMOBILIARIA KALISI S. A.

ESTADO (NO CONSOLIDADO) DE FLUJOS DE EFECTIVO
POR LOS EJERCICIOS ANUALES TERMINADOS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2.018 Y 2.017

(EXPRESADO EN CIFRAS COMPLETAS DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA)

	Año 2.018	Año 2.017
INCREMENTO NETO EN EL EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL EFECTIVO, ANTES DEL EFECTO DE LOS CAMBIOS EN LA TASA DE CAMBIO	-	-
FLUJO DE EFECTIVO (UTILIZADO) DE ACTIVIDADES DE OPERACIÓN:	**(18,096)**	**(24,556)**
Cobros provenientes de las ventas bienes y prestación de servicios	48,000	48,000
Pagos a proveedores por el suministro de bienes y servicios	(41,302)	(36,409)
Pagos a y por cuenta de los empleados	(1,992)	-
Impuestos a las ganancias pagados	(677)	-
Otros pagos por actividades de operación	(37)	(625)
Intereses pagados	(22,088)	(35,567)
Otras entradas (salidas) de efectivo	-	45
FLUJOS DE EFECTIVO PROVISTO DE ACTIVIDADES DE INVERSIÓN:	**317,500**	**232,401**
Dividendos recibidos	317,500	232,401
FLUJOS DE EFECTIVO (UTILIZADO) DE ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO:	**(299,404)**	**(207,846)**
Préstamos de relacionadas	(299,404)	(207,846)
EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL EFECTIVO:		
Disminución neta de efectivo durante el año.	-	-
Efectivo y equivalentes de efectivo al principio del año.	-	-
EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL EFECTIVO A FINAL DEL PERÍODO	-	-

Las notas que se adjuntan forman parte integrante de los estados financieros.

Sra. Ana Carolina Cordovez
Gerente General
INMOBILIRIA KALISI S. A.

CPA. Ing. Hernán Sánchez
Contador

INMOBILIARIA KALISI S. A.

ESTADO (NO CONSOLIDADO) DE FLUJOS DE EFECTIVO
POR LOS EJERCICIOS ANUALES TERMINADOS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2.018 Y 2.017

(EXPRESADO EN CIFRAS COMPLETAS DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA)

	Año 2.018	Año 2.017
GANANCIA ANTES DE DEDUCCIONES LEGALES	**(71,700)**	**231,184**
PARTIDAS QUE NO REPRESENTAN MOVIMIENTO DE EFECTIVO	**349,464**	**4,706**
Ajustes por gastos por deterioro (reversiones por deterioro) reconocidas en los resultados del período	345,118	-
Ajustes por gastos por impuesto a la renta	-	(677)
Otros ajustes por partidas distintas al efectivo	4,346	5,383
CAMBIOS EN ACTIVOS Y PASIVOS:	**(295,861)**	**(260,445)**
(Incremento) Disminución en otros activos	(318,037)	(232,401)
(Incremento) Disminución en anticipos de proveedores	30,598	(30,598)
Incremento (Disminución) en cuentas por pagar comerciales	(6,758)	2,502
Incremento (Disminución) en otras cuentas por pagar	(714)	52
Incremento (Disminución) en beneficios empleados	(950)	-
EFECTIVO NETO (USADO) DE ACTIVOS DE OPERACIÓN	**(18,096)**	**(24,556)**

Las notas que se adjuntan forman parte integrante de los estados financieros.

Sra. Ana Carolina Cordovez
Gerente General
INMOBILIRIA KALISI S. A.

CPA. Ing. Hernán Sánchez
Contador

INMOBILIARIA KALISI S. A.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2.018, CON CIFRAS COMPARATIVAS DEL 2.017
(EXPRESADO EN CIFRAS COMPLETAS EN DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA)

SECCIÓN 1 - INFORMACIÓN GENERAL

1.1. NATURALEZA DE LAS OPERACIONES

Inmobiliaria Kalisi S.A. fue constituida el 16 de Diciembre del 2.014 en la ciudad de Quito, el objeto de la Compañía consiste en la compra, venta, alquiler y explotación de bienes inmuebles propios o arrendados como: Edificios de apartamentos y viviendas, edificios no residenciales, incluso salas de exposiciones, instalaciones para almacenaje, centros comerciales, terrenos.

El 29 de diciembre 2.014, Inmobiliaria Kalisi S.A. adquiere 799 acciones de la compañía Bravoos Servicios de Asesoría S.A., la cual fue constituida el 20 de Noviembre del 2.014, en la ciudad de Quito, la misma que fue inscrita el 22 de enero de 2.015 en el Registro Mercantil.

1.2. INFORMACIÓN GENERAL

El domicilio legal de la Compañía es en la Av. Diego de Robles 164 y Av. Pampite, a una cuadra de la Universidad San Francisco. Quito - Ecuador.

Según las regulaciones vigentes en Ecuador el ejercicio económico comienza el 1 de enero y termina el 31 de diciembre. La moneda funcional y de presentación de informes es la moneda de curso en Ecuador, el dólar de los Estados Unidos de América (USD). Las cifras indicadas se presentan en esa moneda (USD) a menos que se indique lo contrario.

1.3 DECLARACIÓN DE CUMPLIMIENTO CON NIIF PARA PYMES

Los estados financieros de la Compañía han sido preparados de acuerdo con la Norma Internacional de Información Financiera para Pequeñas y Medianas Entidades (NIIF para las PYMES), emitida por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB).

Conforme las disposiciones del organismo de control, en Resolución SC.Q.ICI.CPA IFRS11.01 publicada en RO 372 del 27 de enero de 2.011, se establece aplicarán la Norma Internacional de Información Financiera para Pequeñas y Medianas Entidades (NIIF para las PYMES), para el registro, preparación y presentación de estados financieros, a partir del 1 de enero del 2.012, todas aquellas compañías que cumplan las siguientes condiciones: a) Activos totales menores a USD 4 millones, valor bruto en ventas anuales menores a USD 5 millones y tener menos de 200 trabajadores, deben preparar sus estados financieros en base a esta norma a partir del 1 de enero de 2.012. Se establece el año 2.011 como período de transición.

Los estados financieros por el año terminado al 31 de diciembre de 2.018 fueron aprobados y autorizados para su emisión por parte de la Gerencia General el 12 de abril de 2.019.

SECCIÓN 2 - BASES DE ELABORACIÓN Y POLÍTICAS CONTABLES

2.1. CONSIDERACIONES GENERALES

Bases de preparación

En las siguientes notas se resumen los principios y políticas contables y criterios de valoración, más significativos aplicados en la preparación de las cuentas anuales de la Compañía en el ejercicio 2.018. Estas políticas contables han sido usadas en el periodo comparativo presentado.

Estimaciones contables y suposiciones efectuadas por la Administración

La preparación de estados financieros de acuerdo con la Norma Internacional de Información Financiera para Pequeñas y Medianas Entidades (NIIF para las PYMES), involucra la elaboración de estimaciones contables críticas que inciden en la valuación de determinados activos y pasivos y en la determinación de los resultados, así como en la revelación de activos y de pasivos contingentes.

También requiere que la Administración ejercite su juicio el proceso de aplicar las políticas contables. Las áreas que envuelven un mayor grado de juicio o complejidad, o donde las suposiciones y estimados son significativos se muestran más adelante.

Los estimados están basados en la experiencia histórica y otras suposiciones que se han considerado razonables bajo las circunstancias actuales. Los actuales valores pueden variar en ciertos casos desde el momento en que las suposiciones y estimados fueron efectuados. Los cambios son incorporados, con el correspondiente efecto en los resultados, una vez que el conocimiento mejorado ha sido obtenido o están presentes nuevas circunstancias.

Empresa en Marcha

Los presupuestos y proyecciones de la Compañía, tomando razonablemente en cuenta, los posibles cambios en el mercado, muestran que la Compañía será capaz de operar dentro del nivel de su financiamiento actual. La Compañía, por lo tanto, no visualiza motivos para evaluar el no continuar adoptando la base de empresa en marcha al preparar sus estados financieros.

2.2. PRESENTACIÓN DE ESTADOS FINANCIEROS

Los Estados Financieros son presentados de acuerdo con la sección 3 de NIIF para PYMES, Presentación de Estados Financieros.

2.3. RECONOCIMIENTO DE INGRESOS

El ingreso comprende principalmente la prestación de servicios por arrendamiento de vivienda. El ingreso es reconocido cuando el monto puede ser medido confiablemente, el cobro es probable y los costos incurridos o por incurrirse pueden ser medidos confiablemente y, adicionalmente, cuando se cumplan criterios para cada una de las diferentes actividades de la Compañía.

2.4 COSTOS Y GASTOS OPERACIONALES

Costos y gastos operacionales se reconocen en las pérdidas y ganancias al momento de la utilización del servicio o en la fecha de su origen, comprende en su totalidad servicios prestado de terceros. Se miden al valor razonable de las partidas por entregar.

2.5. EFECTIVO Y EQUIVALENTES

Efectivo y equivalentes comprende los fondos bancarios los cuales están sujetos a un riesgo insignificante de cambios en valor .

2.6. INSTRUMENTOS FINANCIEROS

Activos y pasivos financieros son reconocidos cuando la Compañía se vuelve parte de las estipulaciones contractuales del instrumento financiero. Los activos financieros se reconocen si la Compañía tiene un derecho contractual de recibir efectivo u otro activo financiero de un tercero. Los pasivos financieros se reconocen si la Compañía tiene una obligación contractual de transferir efectivo u otro activo financiero a otra parte.

Reconocimiento Inicial de activos y pasivos financieros

Los activos y pasivos financieros de la Compañía se miden originalmente al valor razonable.

Medición posterior de instrumentos financieros

Para el propósito de medición posterior, los instrumentos financieros de la Compañía son clasificados en las siguientes categorías luego de su reconocimiento inicial:

Instrumentos Financieros Básicos

Los instrumentos financieros básicos se medirán al costo amortizado utilizando el método del interés efectivo.

Otros Instrumentos Financieros

Son medidos al valor razonable a través de pérdidas y ganancias desde el reconocimiento inicial.

2.7. PROPIEDAD DE INVERSIÓN

Las propiedades de inversión para producir rentas, plusvalías o ambas y se miden inicialmente al costo, incluyendo los costos de la transición. Luego del reconocimiento inicial, son registradas usando el modelo del valor razonable, conforme lo establece la Sección 16 de la NIIF para PYMEs.

Las propiedades de inversión son valuadas anualmente y son incluidas en el estado de posición financiera a su precio de mercado abierto, determinado por un avaluador profesional externo, con suficiente experiencia respecto a la localización y la naturaleza de la propiedad de inversión, cuyo estudio se soporta en evidencia del mercado.

Cualquier ganancia y pérdida resultante, sea del cambio en el valor razonable o de la venta de la propiedad es inmediatamente reconocida en pérdidas y ganancias como un cambio en el valor razonable de la propiedad de inversión.

Los ingresos por rentas y gastos operaciones relativos a la propiedad, son reportados como ingresos y otros gastos, respectivamente.

Cuando el uso de una propiedad cambia de modo que se reclasifica a Instalaciones y Equipos, su valor razonable a la fecha de la reclasificación se convierte en su costo para la contabilización posterior.

Una propiedad de inversión se da de baja al momento de su disposición o cuando la propiedad de inversión es retirada permanentemente de uso y no se espera recibir beneficios económicos futuras de esa baja. Cualquier ganancia o pérdida que surja de la baja de la propiedad (calculada como la diferencia entre los ingresos por venta netos y el importe en libros del activo) se incluye en los resultados del periodo en el cual se dio de baja la propiedad.

2.8. INVERSIONES EN SUBSIDIARIA

Una subsidiaria es una entidad sobre la cual la Compañía ejerce control. El control es el poder para dirigir las políticas financieras y de operación de una entidad para obtener beneficios de sus actividades. Se presume que existe control cuando la controladora posea directa o indirectamente, a través de otras subsidiarias, más de la mitad del poder del voto en otra entidad, excepto en circunstancias excepcionales, en las que se pueda demostrar claramente que no existe el control.

Las inversiones en subsidiarias son reconocidas al costo menos el deterioro de valor, de acuerdo al párrafo 9.26 de la Sección 9 de la NIIF para Pymes.

Los dividendos procedentes de esta inversión, cuando existe el derecho de recibirlos son contabilizados a resultados, de acuerdo con la Sección 23 de la NIIF para Pymes.

2.9. IMPUESTO A LAS GANANCIAS

Impuesto a la Renta

El impuesto a la renta es reconocido en las pérdidas y ganancias, como gasto o ingreso, excepto cuando se relaciona con partidas reconocidas en otro ingreso integral o directamente en el patrimonio.

Comprende la suma del impuesto a la renta corriente y el impuesto a la renta diferido.

Impuesto a la renta corriente

El impuesto sobre la renta corriente se calcula sobre la base de ganancia neta gravable de la Compañía, determinada de conformidad con la legislación tributaria ecuatoriana en curso, y utilizando las tasas de impuesto vigentes (o sustancialmente vigentes en el futuro inmediato), a la fecha del estado financiero. El impuesto corriente es calculado sobre la utilidad gravable, que difiere de la utilidad o pérdida en los estados financieros. Se registra en los resultados del ejercicio, salvo que se trate de impuesto corriente sobre otros ingreso integral o de partidas que afectan al patrimonio de los accionistas.

Las normas tributarias vigentes establecen una tasa de impuesto del 22% de las utilidades gravables del año 2.017. Sin embargo, la legislación tributaria en el Ecuador establece que las compañías deben cubrir un impuesto causado mínimo calculado del siguiente modo:

Partida	Porcentaje
Activos Totales	0.4%
Patrimonio	0.2%
Ingresos gravados con impuesto a la renta	0.4%
Costos y gastos deducibles de impuesto a la renta	0.2%

La compañía se encuentra exonerada de la obligación de pago del anticipo por inicio de la actividad, hasta el año 2.018; ya que de acuerdo a la legislación ecuatoriana las sociedades recién constituidas, que iniciaren actividades, estarán sujetas al pago de este anticipo después del quinto año de operación efectiva, entendiéndose por tal la iniciación de su proceso productivo y comercial.

El pasivo tributario corriente comprende obligaciones a las autoridades fiscales relativas al período actual o a ejercicios anteriores, que se mantengan pendientes de pago a la fecha de reporte. Se adiciona además cualquier corrección de impuestos de años previos.

Los activos tributarios corrientes se determinan por saldos de impuesto a la renta a favor relativos al período actual o a periodos anteriores, que pueden ser retenciones en la fuente, anticipos de impuesto a la renta que tengan posibilidad de recuperación o reclamación, etc.

Impuesto a la renta diferido

El impuesto a la renta diferido es calculado usando el método del balance en las diferencias temporarias entre el saldo en libros de activos y pasivos y sus bases fiscales. Bajo este método, los impuestos sobre la renta diferidos reflejan el efecto neto de las consecuencias fiscales que se esperan a futuro, principalmente, como resultado de la variación en el tiempo por la aplicación de tasas de impuesto aplicables en años futuros sobre las diferencias entre los montos según los estados de situación financiera y los montos deducibles o gravables posteriormente, derivados de la liquidación de los activos y pasivos existentes.

Activos y pasivos tributarios diferidos son calculados, sin descontar, a las tasas que se espera estarán vigentes en el período de realización. Los pasivos tributarios diferidos se estiman en su totalidad, en cambio los activos

tributarios diferidos se reconocen solo en tanto y en cuanto, sea probable que sean utilizados para descontarse de un resultado gravable futuro.

Los activos y pasivos tributarios diferidos se compensan solo si la Compañía tiene el derecho y la intención de cancelar los activos y pasivos tributarios con la misma Autoridad Tributaria.

Los cambios en activos o pasivos tributarios diferidos son reconocidos como un componente del gasto (o ingreso) por impuestos en pérdidas y ganancias, excepto cuando se relacionen con otras partidas reconocidas dentro de otros ingresos integrales o directamente en el patrimonio, en cuyo caso la variación relacionada del impuesto diferido, es también reconocida en otros ingresos integrales o en el patrimonio, respectivamente.

El valor en libros de los activos por impuestos diferidos se revisa a la fecha de cada estado financiero y se reduce en la medida en que ya no sea probable que se disponga de suficientes beneficios fiscales para permitir que parte o todo el activo por impuestos diferidos se pueda aplicar. Los activos por impuestos diferidos no reconocidos se reconocen en la medida en que se convierta en probable que el beneficio fiscal futuro vaya a permitir recuperar el activo por impuestos diferidos.

Otros impuestos

Los valores por retenciones de impuestos a cuenta de terceros, se reconocen dentro de otras cuentas por pagar.

Otros impuestos y contribuciones municipales se registran en las pérdidas y ganancias.

2.10. ESTIMACIONES CONTABLES CRÍTICAS Y GRADO DE JUICIO GERENCIAL

Estimaciones y juicios son continuamente evaluados y están basados en la experiencia histórica y otros factores, incluyendo las expectativas de futuros eventos que se cree será lo razonable bajo las circunstancias.

Juicios gerenciales significativos

El juicio significativo en la aplicación de las políticas contables es el referido a los activos tributarios diferidos. La evaluación de la probabilidad de ingresos gravables futuros sobre los cuales los activos tributarios diferidos puedan ser usados es basada en las proyecciones de ingresos, el cual es ajustado por ingresos exentos significativos, gastos no deducibles, y los límites de uso de cualquier pérdida fiscal de años anteriores. Si un presupuesto positivo indica que es probable usar el activo, el activo puede ser reconocido totalmente. El reconocimiento individual puede estar sujeto a ciertos límites e incertidumbres.

Estimaciones contables críticas

La Compañía hace estimaciones y suposiciones que tienen que ver con el futuro. Los resultantes estimados contables, tenderán por definición a ser iguales a los actuales resultados.

2.11. PATRIMONIO, APORTES FUTURAS CAPITALIZACIÓN

Capital Social

El capital representa el valor nominal de las acciones ordinarias que han sido emitidas. En Ecuador las acciones preferentes no están vigentes.

Aportes para Futura Capitalización

Comprenden los aportes en efectivo de los socios, a capitalizarse en el corto tiempo.

Resultados Acumulados

Incluye las ganancias acumuladas de la compañía, y la utilidad del período.

SECCIÓN 3.- INFORMACIÓN SOBRE LAS PARTIDAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS

3.1. EFECTIVO Y EQUIVALENTES

Al 31 de diciembre del 2.018 la compañía mantiene una cuenta corriente en el Banco Bolivariano N° 500-507269-8, con un sobregiro contable de USD 9.330 (USD 4.819 en el 2.017).

3.2. ANTICIPO PROVEEDORES

A continuación se detalla los anticipos entregados a proveedores:

	2.018	2.017
	US$	US$
Dimalvid	-	14,184
Tipan Jaya Jaime Rodrigo	-	5,323
Granda Santiago	-	2,594
Chiriboga Andrés	-	2,236
Otros	-	6,262
Saldo al 31 de Diciembre	**-**	**30,598**

3.3. PROPIEDAD DE INVERSIÓN

Corresponde a la construcción de ubicado en Parroquia Tumbaco, calle la Unión s/n y Carchi, Referencia La Danessa 1, con una superficie de 743.9 metros cuadrados de construcción, proyecto que fue finalizado al cierre del ejercicio 2.016, medido al costo de su construcción que asciende a USD 964.958, mismo que fue puesto en arrendamiento a partir del 1 de enero del 2.017 a la familia Bader Cordovéz. Al cierre del 2.018, la propiedad está valorada en USD 619.840.

El movimiento se muestra a continuación:

	2.018	2.017
	US$	US$
Saldo al 1 de enero	964,958	964,958
Incrementos por:		
Valor razonable construcciones	(345,118)	-
Saldo al 31 de Diciembre	**619,840**	**964,958**

3.4. INVERSIONES EN SUBSIDIARIA

Las inversiones en subsidiaria al 31 de diciembre de 2.018 y 2.017 está comprendido por 799 acciones con un valor nominal de USD 1.00, de la compañía Bravoos Servicios de Asesoría S.A., el objeto de esta Compañía consiste en la prestación de servicios de asesoramiento y ayuda a empresas y administraciones públicas en materia de planificación, organización, eficiencia y control de información administrativa.

Los dividendos recibidos en esta inversión corresponde a lo siguiente:

	2.018	2.017
	US$	US$
Bravoos Servicios de Asesoría S.A.	318,037	232,401
Saldo al 31 de Diciembre	**318,037**	**232,401**

Los Estados Financieros de Inmobiliaria Kalisi S.A. por los años terminados al 31 de diciembre 2018 y 2017, también se presentan consolidados en sus compañías subsidiarias en las cuales ejerce control, tal como lo establece la NIIF para PYMES; sin embargo, por requerimientos de la Superintendencia de Compañías del Ecuador, la compañía presenta estados financieros separados. Al cierre del 2018 y 2017 se consolido con la compañía Bravoos Servicios de Asesoría S.A.

3.5. ACREEDORES COMERCIALES Y OTROS

Al 31 de diciembre del 2.018 y 2.017 el detalle de proveedores comerciales y otros es el siguiente:

	Nota	2.018	2.017
		US$	US$
Proveedores (1)		732	15,593
Sobregiro Contable	3.1	4,819	9,330
Otras cuentas por pagar (2)		19,317	6,703
Saldo al 31 de Diciembre		**24,868**	**31,626**

(1) En el 2.018 comprende principalmente la obligación con el proveedor Termikon por la compra de materiales el cual asciende a USD 557 (USD 14.893 principalmente Sociedad de Hecho DII por el servicio de iluminación).

(2) En el 2.018 y 2.017 comprende principalmente Obligaciones Municipales.

3.6. OTRAS OBLIGACIONES CORRIENTES

El detalle de pasivo por impuestos corrientes se presenta a continuación:

	2.018	2.017
	US$	US$
Obligaciones con la Administración Tributaria	18	732
Obligaciones con el IESS	86	1,037
Beneficios de ley a los empleados	8,693	4,346
Saldo al 31 de Diciembre	**8,797**	**6,115**

3.7. CUENTAS POR PAGAR RELACIONADAS

Al 31 de diciembre del 2.018 y 2.017, el total de cuentas por pagar con relacionadas a largo plazo se muestra en el siguiente detalle (Ver nota 3.9):

		2.017		
	Fecha de generación de Intereses	Capital US$	Interés US$	Pagos US$
Ana Cordovéz	01/01/2016	223,000	20,139	100,501
Gabriel Bader (2)	01/01/2016	277,772	26,645	169,401
Gabriel Bader	01/01/2017	257,344	12,610	-
Gabriel Bader (3)	31/12/2017	3,500	-	-
Ana Cordovéz (3)	31/12/2017	23,701	-	-
Total		**785,317**	**59,393**	**269,902**

(1) Todos los préstamos tienen una duración de tres años, con una tasa del 5% anual, pagaderos al final del plazo.

		2.018		
	Fecha de generación de Intereses	Capital US$	Interés US$	Pagos US$
Ana Cordovéz	01/01/2016	223,000	29,597	133,397
Gabriel Bader (2)	01/01/2016	277,772	6,272	284,044
Gabriel Bader	01/01/2017	257,344	87,325	213,352
Gabriel Bader (3)	31/12/2017	3,500	-	3,500
Ana Cordovéz (3)	31/12/2017	23,701	1,186	-
Total		**785,317**	**124,380**	**634,293**

En el año 2.018 el gasto interés por los préstamos en mención asciende a USD 22,087, y fue reconocido en el Estado de Resultados (en el 2.017 ascendió a USD 35.567 y fue activado a la Propiedad de Inversión).

(2) El 30 de junio del 2017 por acuerdo entre las partes se actualiza el pagaré, incrementando la tasa del interés al 6,2% anual.

(3) Corresponde a nuevos préstamos otorgados por sus relacionadas, intereses que son generados desde el 01 de enero de 2018.

3.8. GASTO POR IMPUESTOS A LAS GANANCIAS

Situación Tributaria

Para el año 2.018 la Sucursal aplica la tarifa del 22% de las utilidades gravables obtenidas de acuerdo a lo establecido en la Ley de Régimen Tributario Interno.

Se encuentran pendientes de revisión por las autoridades tributarias los ejercicios 2.015 al 2.018.

Cambios en el Régimen legal tributario

El 29 de diciembre de 2.017 se expide la Ley Orgánica Reactivación Económica, Fortalecimiento Dolarización & Modernización Gestión Financiera, y entra en vigencia en enero de 2.018, la cual entre las principales reformas tributarias incluye: la elevación de la tasa anual de impuesto a la renta corporativo del 22 al 25%, y cuando se trate de distribución a socios con domicilio en paraísos fiscales la tarifa es de 28%; la reducción de 10 puntos en la tasa por reinversión de utilidades solo se aplicara en sociedades exportadoras, turismo receptivo y en empresas que produzcan bienes con un componente nacional de mas del 50%, conforme el reglamento lo determine; eliminación del impuesto a las tierras rurales, ya no son deducibles las provisiones para jubilación y desahucio. Los pagos serán deducibles siempre y cuando no provengan de provisiones ya constituidas, independientemente de ser deducibles o no; quienes adquieran a organizaciones de la economía popular y solidaria (incluidos los artesanos parte de) que se encuentren dentro del rango de microempresas, podrán aplicar una deducción de hasta el 10% adicional de tales bienes y servicios; se elimina la devolución de puntos de IVA por pagos con tarjetas de crédito y debito. El reglamento a esta Ley se expide con Decreto Ejecutivo 476 y se publica en registro oficial en agosto de 2.018.

El 7 de diciembre de 2.017, mediante Decreto Ejecutivo 210. se determinan rebajas al anticipo de impuesto a la renta del ejercicio 2.017 y mediante decreto 218 publicado en diciembre de 2.017 se introducen reformas a la normativa del Código Orgánico de la producción, por el cual se establece que : Microempresas son ahora, entidades que tengan hasta USD 300.000 de ingresos, Pequeñas empresas con ingresos de hasta USD 1`000.000 y Medianas empresas hasta USD 5`000.000 de ingresos.

El 21 de agosto de 2018 se promulga la Ley Orgánica para el fomento productivo, atracción de inversiones, generación de empleo y estabilidad y equilibrio fiscal, (RO 309) y el respectivo reglamento se expidió con decreto ejecutivo No.617 publicado en R.O.392 del 20 de diciembre de 2018. Esta Ley no solamente contiene remisiones tributarias, sino que prevé importantes beneficios. Los principales aspectos son: Beneficios e Incentivos en inversiones productivas y para el sector de la construcción de vivienda social, nuevo cálculo de anticipo de impuesto a la renta, exenciones en pago de dividendos y utilidades (impuesto único), mayor apertura en proyectos para Asociaciones Público Privadas, eliminación de Responsabilidad solidaria de accionistas o socios de compañías por deudas de la empresa con sector público y trabajadores, eliminación de impuestos y cambios en porcentajes de participación en Minería y Excedentes en Venta de Petróleo, reformas en Contratación Púbica, eliminación de requisitos en materia de Movilidad Humana, inclusión de Arbitraje nacional e internacional.

Gasto impuesto a la renta

El gasto por concepto de impuesto a la renta en los años terminados el 31 de diciembre del 2.018 y 2.017 se presenta a continuación:

	2.018	2.017
	US$	US$
Gasto (ingreso) impuesto a la renta		
Impuesto a la renta diferido	82,165	(6,916)
Total gasto (ingreso) impuesto a la renta	**82,165**	**(6,916)**

Impuesto a la renta corriente

Según normas tributarias vigentes la base imponible de impuesto a la renta, se determina, en base al resultado contable, corregidas por las partidas conciliatorias correspondientes.

Como se muestra a continuación, la Compañía no presenta bases imponibles para generación de Impuesto a la Renta Causado en el período terminado al 31 de diciembre del 2.018 y 2.017:

	2.018	2.017
	US$	US$
Resultado del Ejercicio bajo NIIF PYME's	(71,700)	118,000
Ingresos excentos de Impuesto a la Renta	(318,037)	(232,401)
Gastos no deducibles	374,259	4,295
Base imponible para el cálculo del impuesto a la	**(15,478)**	**3,078**
Con la tasa del 22%	-	677
Gasto impuesto causado del año		**677**
Tarifa de impuesto a la renta sobre la base imponib	0%	22%

Impuesto a la renta diferido

El análisis de la formación de activos tributarios diferidos y pasivos tributarios diferidos se presenta a continuación:

	2.018	2.017
	US$	US$
Activos por Impuestos Diferidos		
Inventario de Obras en Construcción	30,175	-
Subtotal Activos tributarios diferidos	**30,175**	**-**
Pasivos por Impuestos Diferidos		
Inventario de Obras en Construcción		51,990
Subtotal Pasivos tributarios diferidos	**-**	**51,990**
Impuesto a la renta diferido neto	**30,175**	**(51,990)**

Impuesto a la renta diferido neto

El monto de cargo o ingreso en los resultados de los ejercicios 2.018 y 2.017 se muestra a continuación:

	2.018	2.017
	US$	US$
Activos tributarios diferidos		
Propiedad de Inversión	30,175	-
Subtotal Activos tributarios diferidos	**30,175**	**-**
Pasivos tributarios diferidos		
Propiedad de Inversión	(51,990)	6,916
Subtotal Pasivos tributarios diferidos	**(51,990)**	**6,916**
Variación anual por impuesto diferido	**82,165**	**(6,916)**

3.9. SALDOS Y TRANSACCIONES CON PARTES RELACIONADAS

	2.018	2.017
	US$	US$
Sueldos por pagar		
Ana Cordovez	8,693	4,346
Total Sueldos por pagar	**8,693**	**4,346**
Préstamos por pagar con relacionadas		
Gabriel Bader	131,317	408,469
Ana Cordovez	144,087	166,339
Total Préstamos por pagar con Relacionadas	**275,404**	**574,808**

Las transacciones durante el año con partes relacionadas fueron las siguientes:

	2.018	2.017
	US$	US$
Intereses financieros	22,088	35,567

La Administración considera que estas transacciones fueron generadas bajo los mismos términos y condiciones que las que se hubiese realizado con terceros no relacionados.

Transacciones con Personal Gerencial y Directivo

Las transacciones con la Gerencia clave incluyen Directores y empleados del Comité Ejecutivo. La remuneración de este personal se observa a continuación:

	2.018	2.017
	US$	US$
Beneficios de empleados de corto plazo		
Sueldos, bonificaciones y honorarios	4,800	4,800
Total remuneración Gerencia	**4,800**	**4,800.00**

3.10. - CAPITAL SOCIAL

Los cambios en el patrimonio (no Consolidado) de la Compañía de los ejercicios 2.018 y 2.017 se ven en detalle, en el estado de cambios en el patrimonio de los accionistas.

Al 31 de diciembre de 2.018 y 2.017 comprende 800 acciones con un valor nominal de USD1,00; la composición accionaria se muestra a continuación:

Accionistas	Porcentaje	
Bader Rephani Gabriel Angel	50%	400
Cordovez Ana Carolina	50%	400
Total	**100%**	**800**

3.11.- GASTOS ADMINISTRATIVOS

La composición de la partida es la siguiente:

	2.018	2.017
	US$	US$
Sueldos y beneficios	5,388	5,383
Honorarios Profesionales	6,436	7,369
Impuestos y Contribuciones	11,471	-
Mantenimiento	44,215	186
Otros Gastos	3,021	757
Saldo al 31 de Diciembre	**70,531**	**13,695**

3.12.- EVENTOS SUBSECUENTES

Entre el 31 de diciembre de 2.018 y la fecha de emisión de los estados financieros, 12 de abril de 2.019, no se produjeron eventos que en la opinión de la administración de la Compañía pudieran tener un efecto significativo o requieran algún ajuste sobre dichos estados financieros, o que hayan implicado alguna revelación en los mismos.

Sra. Ana Carolina Cordovéz
Gerente General
INMOBILIARIA KALISI S. A.

CPA. Ing. Hernán Sánchez
Contador